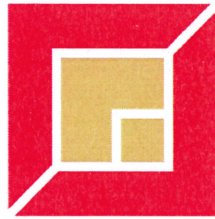




# 珠海鸿都酒店更新改造项目

## 标示、标识导视及地下车库综合设计顾问 与咨询服务任务书

(概念-施工图阶段)



|          |                |  |
|----------|----------------|--|
| 房产<br>公司 | 研发设计中心<br>分管领导 |  |
|          | 研发设计中心<br>总经理  |  |
|          | 研发设计中心<br>专业总监 | 周锐   |
|          | 经办人            | 梁建涛  |

李华

编制单位：珠海正方泰和投资有限公司

编制日期：2025年02月



## 目录

|                     |    |
|---------------------|----|
| 珠海鸿都酒店更新改造项目 .....  | 1  |
| 一、 项目总体概况 .....     | 4  |
| 二、 法律、法规及技术依据 ..... | 10 |
| 三、 设计原则及要求 .....    | 10 |
| 四、 设计各阶段要求及成果 ..... | 12 |
| 五、 设计周期 .....       | 20 |
| 六、 设计风险与控制 .....    | 21 |
| 七、 成本控制要求 .....     | 21 |
| 八、 其它设计要求: .....    | 21 |

## 一、项目总体概况

### 1. 项目名称

“珠海鸿都酒店更新改造项目”（以下简称“本项目”）

### 2. 项目范围与现状

1) 项目地点：珠海市香洲区拱北片区迎宾南路东侧、粤海东路北侧。

2) 项目功能面积指标：

本项目用地功能为二类居住用地+旅馆业用地+商业用地（R2+B6+B1），项目总占地面积约 6285.57 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 86601.96 m<sup>2</sup>；其中地上面积约 65786.88 m<sup>2</sup>；地下面积约 20815.08 m<sup>2</sup>。总计容面积为 61064.00 m<sup>2</sup>，其中酒店计容面积 19758.88 m<sup>2</sup>，商业计容面积 4964.14 m<sup>2</sup>，住宅计容面积为 35260.49 m<sup>2</sup>，其余为相关配套面积。

另含幼儿园地下室 5758.62 m<sup>2</sup>，合共总建筑面积为 92360.58 m<sup>2</sup>。



以上指标以政府部门批复的最终数据为准；

3) 项目现状：施工中。

#### 4) 自然条件:

气象水文: 珠海市香洲区属南亚热带季风湿润气候, 冬无严寒, 夏无酷暑, 年平均气温 24℃, 四月至九月的雨量约占全年的 80%。平均最低气温出现在 1 月, 月均温度 14.6℃, 平均温度最高的 7 月气温达到 28.6℃。

建筑气候区划: 珠海市属于《中国建筑气候区划图》中夏热冬暖地区。

城市主风向: 东风为常向风, 夏以东南风为主。

### 3. 项目定位建议及成本控制

- 1) 项目定位: 奢华级酒店 (参见酒店品牌相关酒店标准)。
- 2) 酒店目标客群: 本地消费客人、旅游消费客人、港澳投资客人
- 3) 工程设计限额: 本设计为限额设计, 设计成果若超出设计限额, 设计方需进行相应调整直至满足甲方原有的设计要求及设计限额为止, 具体限额详见成本造价控制附件。

### 4. 设计范围

本项目标识部分设计范围包含但不限于:

- 1) 建筑外墙、外立面标识系统设计, 其中包含但不限于建筑外立面形象 LOGO、楼栋号等设计。
- 2) 室外景观区域标示、标识、导视系统设计, 其中包含但不限于:
  - a. 大型形象标识、精神堡垒、落地形象 LOGO
  - b. 品牌展示柱、店招灯箱、户外落地广告灯箱
  - c. 综合平面图索引标识、户外车行引导标识、户外人行引导标识、公交站引导导视牌、出租车落/待客区标识、非机动车停车场标识、外卖车辆地面停靠点、地上/地下停车场出入口引导标识、警示提示标识、场地名称标示标识、商铺号/单元入口导视牌、环境绿化提示牌、临时提示牌、的标识导视等
- 3) 在室内设计内容的基础上对室内区域标示、标识、导视系统进行

设计，其中包含但不限于：

| 一级分类 | 二级分类           | 产品类型说明   | 注意事项    |
|------|----------------|--|---------|
| 形象类  | 1、电子屏          | 大堂电子屏、电梯间广告屏   | 如需      |
| 指引类  | 1、索引           | 总索引牌、楼层分布、总平面  |         |
|      | 2、多向指引         | 大堂、大堂吧、服务台、电梯厅、楼层过道、房间、公用电话、银行、电梯、车库、体育活动场地、物业管理等部门 <b>涉及</b> 所有 <b>消防安全</b> 等 |         |
|      | 2、门号牌          | 房间门牌号、免打扰牌号、住宅门牌号  |         |
|      | 3、功能用房门牌       | 卫生间、咨询台、公用电话、电梯、功能区等   |         |
| 管理类  | 1、公告栏          | 泳池公共区域   |         |
|      | 2、管理须知         | 办公区、电梯乘梯须知、所有 <b>涉及消防安全及人身安全</b> 管理等   |         |
|      | 3、警示标识         | 危险地带：如水体、栏杆、车库通风口、游泳池、木平台、 <b>及人身安全</b> 玻璃制品警示条；                               | 公司强制性要求 |
|      |                | 请勿吸烟、请勿拍照、有电危险等；   |         |
|      | 4、管理提示类        | 紧急电话 119、120，电梯内提示、关门提示、主要通道门推拉提示等   |         |
|      | 5、酒店后勤管理用房门牌   | 办公室、库房等  |         |
| 工程类  | 1、各类设备用房门牌及设备牌 | 变电房、楼栋配电房、楼层配电房、发电机房、电梯机房、制冷站、空调机房、水泵房、排烟风机房、正压送风机房、消防控制中心、消防门等                |         |
|      | 2、景观小品标识牌      | 温馨提示、垃圾箱、树种信息吊牌等   |         |
| 交通 / | 1、车库入口指引标识     | 进出口总平面、限高、限速、禁鸣  |         |

|  |             |  |  |
|--|-------------|--|--|
|  | 2、车库内到单元楼指引 |  |  |
|  | 3、区内交通指引牌   |  |  |
|  | 4、车位区域指引    |  |  |

**本项目地下车库综合设计范围包含但不限于：**

1) 车位划线概念设计：

a. 对甲方提供的图纸及相关资料进行分析研究。项目现场勘探，收集基础的数据和相关的资料，具体包括项目业态性质及定位、交通特征分析、周边交通调查、周边相似业态调查等调查。（如甲方有交评报告，该项可酌情采用文案取证方式）

b. 背景分析包括对项目的区位分析、交通基础设施分析、周边主要道路现状分析、公共交通现状分析、周边业态分析、项目经济技术指标分析。

c. 对项目车辆出入口、消防通道、货车和垃圾车等专用通道、出租车、巴士等落客区位置、卸货区、坡道出入口的位置、宽度和高度、业态的种类和建筑面积、人防与消防分区、核心筒的位置和出入口、电梯所到楼层及业态等进行梳理及分析。

d. 与甲方物业、商管、设计等部门就调研结论进行初步讨论，对停车场的管理及车位分区提出合理性建议。

2) 停车场交通系统分析：

e. 外围交通：规划年内项目周边道路交通状况、交通特征分析，尽量降低交通影响、避免交叉、实现人车分流、各类型车辆的交通组织方式。机动车出入口与周边市政道路的衔接关系。

f. 出入口评估及设计：根据出入口距市政道路的距离、宽度、视线、

坡道转弯半径、坡度、限高、起坡线、缓冲区等各项技术参数以及对周边交通流向和车流量分析，对坡道出入口数量计算、进行评估并分配，定义坡道的出入口方向和用途，确定地面交通组织，对地面交通重要分流节点的指引。

g. 内部交通组织动线：研究出入口通达性结合进出口的车流量，设计停车场初步流线，提供多方案草图以及必要的其他阐述方案设计的说明文件进行比选；确定车行主动线、次动线、循环动线，包含卸货平台、垃圾房、洗车房、储藏柜等特殊区域的位置及流线；对主要车流问题节点进行转弯半径模拟，并提供解决方案。

h. 车位管理分区：根据业态的种类和建筑面积计算配建车位，参考简单停车大数据合理预测实际车位需求数量，结合车辆停放行为习惯合理安排车辆的停放区域，按管理模式和经营方式等强制条件对车位进行功能布局。

i. 出入口及车位管控方案：根据车位管理分区及后期运营建议制定管控方案、道闸数量分析、位置布置和管控办法。如：固定车、临停车、出租车、卸货车等的数量及比例、采用什么收费模式，以及每种类型车辆对应坡道的疏散能力是否满足要求。

j. 停车场增值服务建议：针对项目停车业态及功能定位的不同，提供定制化的停车增值服务方式，提升停车资源的经济价值体现。

k. 辅助设施效果处理，包括但不限于对停车场智能化管理系统设备设施、充电桩、排水设备设施、人防门及设施等定位及美化处理等

1. 组织甲方设计、物业、商管等部门进行概念方案成果汇报。

### 3) 车位划线深化设计：

a. 车位排布优化：在保证停车场内行车效率和行人安全的前提下，通过合理规划通道宽度，采用多种车位尺寸排布方式，充分利用车场空

间资源，优化车位排列布局，保证停车资源的最大化。考虑 VIP 车位、新能源车位、代客泊车车位、残疾人车位、货车车位、洗车房、落客车停车区等的数量及位置布置。

b. 内部交通组织动线校核：对车场内普通车辆、货运车辆、垃圾车辆等流线进行校核，保障停车场整体运行效率，确保后期运营的安全

c. 停车场功能分区：根据项目的服务业态、停车管理需求，并考虑到停车场物理结构和防火分区等，对地面停车场进行合理的功能分区和色彩分区

d. 停车场车行与人行引导设计：根据地面、地下的规划来设计车行及人行引导。车行引导包括地块周边引导、项目入口引导、坡道引导、分区灯箱引导、车位引导、出口引导；人行引导包括人行道设计、柱牌设计、地喷设计、人行引导灯箱设计、引导元素设计、电梯口设计等。

e. 停车场环境设计：结合企业 VI 与建筑特点，对墙、柱、地配色及图案进行方案设计；坡道环境方案设计；主题墙面方案设计；电梯间楼梯间环境方案设计；地坪方案设计包括地坪的材质、工艺、优缺点比较等；特殊景观节点方案设计（例如：充电车位、女士停车位、VIP 车位、形象墙等）；对天花、吊顶、管道等其他提出合理化建议及综合效果建议。

f. 停车智能化设计建议：出入口智能收费系统、空位探测系统、反向寻车系统、自助缴费系统、场内导航系统等系统规划建议。

g. 停车场增值服务复核：与甲方商管等部门进行沟通确认，并优化调整停车增值服务点位及布置方式，以提升停车资源的经济价值现。

#### 4) 车位划线施工图设计：

a. 对前述设计内容进行经济性指标测算，并提供计算报告；

b. 按照前述范围，完成满足甲方建设要求的施工图。

#### 5) 停车场空间效果：

a. 根据项目方案效果（主入口坡道及地下室落客区），进行整个车库方案优化及施工图设计，包括但不限于汽车出入口及坡道、地下室落客区等空间氛围色彩涂装、墙柱石材/铝板装饰、标识标牌、道闸、车挡、防撞条、地坪、照明系统及天花吊顶等设计工作；

b. 辅助设施效果处理：包括但不限于对停车场智能化管理系统设备设施、充电桩、排水设备设施、人防门及设施等定位及美化处理等；

6) 设计范围：

项目地下室区域，地下室建筑面积：约 20573.07 m<sup>2</sup>

（注：最后指标以政府部门批复的数据为准）

## 二、法律、法规及技术依据

### 1. 法规、规范

- 1) 国家现行有关建设工程设计等规范、政策、条例、规定、技术要求。
- 2) 珠海市其它各市政专业公司、专业部门有关政策、条例、规定、技术要求。

### 2. 基础资料

- 1) 建筑、幕墙、室内、景观设计图纸
- 2) 本设计任务书
- 3) 酒店管理公司相关标准
- 4) 现场照片
- 5) 其他设计资料

## 三、设计原则及要求

### 1. 总体设计原则

创新与特色的原则：

本项目设计应体现项目所处区域的地域特性及项目的品牌形象，所采用的设计手法及材料应与时俱进具有创新意识，且应易视可读、通识易解、位置合理及时；

### **经济性原则：**

本项目设计需在保证使用功能、效果及方案还原度的前提下，对材料的选择进行多种方案的比较，在严格控制合理造价的基础上优化成本，并保障销售物业的经济适用易维护。

### **整体的和谐统一原则：**

根据项目定位报告及建筑、室内、景观、幕墙及灯光等相关专业设计方案完善设计理念，系统保持整体统一，保证使用的连续性、形成整体的项目形象；

## **2. 设计要求**

- 1) 设计风格：现代简欧风格、海派风格及岭南风格（根据部位不同风格有变化）
- 2) 设计人员要求：
  - a. 投标人应确保派出的设计团队的各个成员是其公司中最适合本项目的人员，并具有专业的技术水平和丰富的工作经验，同时熟悉国家的规范及工作要求。
  - b. 拟派团队成员构成情况：团队成员不少于 **3** 人，专业负责人工作经验 **5** 年起，设计人员 **3** 年起。
  - c. 拟派团队（项目负责人及主创设计师）近 5 年内综合体项目经验最少 5 个。
  - d. 应确保拟派设计团队主要人员对落地项目投入合理且充足的服务时间。
  - e. 应确保拟派设计团队主要人员对落地项目设计过程中的稳定性与

连续性，未经甲方书面同意，除死亡、重病、伤残、离职等原因外不得更换设计团队主要成员。

- f. 落地项目视情况需要，可要求设计团队人员到甲方指定办公地点，驻场上班及设计，如涉及额外服务费用，由甲乙双方商榷确定。
- g. 省内单位服务本省项目时，差旅次数不少于 30 次，服务省外项目时，差旅次数不少于 20 次。每次差旅人员需包含项目经理/专业负责人其中至少一名，为时不少于 1 天。

### 3) 成本控制要求

- a. 各项目工程造价控制需符合业主标识成本限额指标，并在必要时根据业主相关产品战略合作品牌采购的相关要求进行设计。
- b. 设计单位应根据设计区域及价值不同，优化分配不同位置之造价，并经业主书面确认后方能实施。

## 四、设计各阶段要求及成果

项目方案设计、施工图设计成果及深度除满足国家建设部〈建筑工程设计文件编制深度的规定〉中有关的要求外，同时必须满足甲方以下要求。

本项目设计阶段包含：样板段设计阶段、前期及概念设计阶段、方案及扩初设计阶段、施工图设计阶段、施工配合阶段（包括但不限于配合审图、打样摆样）、设计总结阶段。设计阶段的服务要求如下：

### 1. 标识样板段设计阶段

针对酒店特殊性，需先进行样板段设计工作。其中包括但不限于：

- 1) 样板段范围：以甲方确认的样板间范围为准；
- 2) 设计内容（包括但不限于如下）：
  - a. 阐述对样板区室内设计的概念理解；
  - b. 标识的设计方案及相应点位（须注明标识的做法、点位、材质、尺度、质量要求、及参考图片等信息）；

c. 提供方案中所涉及的全部材料样板（用于体现标识的设计风格、材质、尺度及质量要求等）；

d. 提供此次样板区标识选择方案的预算。

3) 制作以下样板间标识样品(安装由现场装饰施工方完成)：

a. 楼层号牌 1 个；

b. 如遇火警请勿乘电梯 1 个；

c. 门牌号 2 个（门牌号须为发光指示牌，须与室内设计对接）；

d. 逃生指示牌 2 个；

e. 客房走廊导向牌 2 个；

f. 机电管井标识。

4) 成果要求：样板段标识设计待甲方及管理公司最终确认后，视为本阶段工作完成，乙方以彩色 A3 打印图册形式提交一式 8 套，电子文档光盘一式 2 份(图纸为 PDF 格式)。

## 2. 前期设计阶段

1) 与甲方及建筑、幕墙、景观、室内、灯光等相关专业顾问沟通，搜集设计所需资料、图纸，了解甲方对项目的造价估算及其他详细需求；

2) 分析各专业设计图纸，了解项目的总体规划及建筑设计意念，获取甲方标识设计标准化指引文件，与甲方商讨初步标识设计及位置分布地点、交通设计概念方案内容等，以达共识；

3) 分析项目主要进出口、人流路线和外部环境车流路线报告，拟定内部交通流向，标识项目清单、所需数量、安装位置及基本标识内容等；

4) 理解甲方内相关设计指引及规定，梳理具体设计成果要求；

5) 提供工作进度计划表，预算每个工作阶段的提交及完成日期；

6) 设计工作流程：

a. 现场调查，了解项目的详细状况及最新导向需求。

- b. 图纸审阅，审阅现场地面深化图纸，深入掌握项目的实际环境。
- c. 获取资料，获取甲方参考资料及研究其他优秀作品作为设计参考，作为本项目方案设计的蓝本（如有）。
- d. 动线研究，研究空间内的动线，确立初步的运营流程及相关信息需求。
- e. 平面设计，以其他优秀方案为设计蓝本（如有），对标识平面进行设计，确定核心图形和色彩应用意向
- f. 造型设计，以其他优秀方案为设计蓝本（如有），完成 2 套设计方向，明确尺寸、材质及收口节点。

### 3. 概念方案设计内容，包括但不限于：

- 1) 规划概念：交通分析、流线设计、信息需求、信息分类以及视觉传达体系；
- 2) 明确停车场综合管理理念、各地块、各业态停车场区域整体定位、策划主题、整体视觉效果定位等；
- 3) 明确交通动线设置原则；
- 4) 标识造型概念设计：完善标识造型概念设计方案。完成主要标牌类型的造型设计。（乙方应按甲方要求提供两套以上方案供甲方比较）；
- 5) 平面概念设计：配合项目定位、品牌形象、景观、建筑、室内及灯光等相关专业设计的主题风格、布局及用料，确立整个标识系统形象设计的主题方向及应用概念，确定色彩体系及应用原则、确定文字应用的标准及规范、确定图形的应用标准其规范（意向或者规范）；
- 6) 研究并提出标准化体系文件中需优化调整事项；
- 7) 初步布点图，包含但不限于幕墙上需增加的标识布点。
- 8) 概念方案设计成果提交汇报演示电子文件。
- 9) 概念方案设计成果获得甲方确认后，即可展开方案深化设计阶段。

#### 4. 方案及扩初（如有）设计阶段

##### 1) 设计工作流程

- a. 环境分析：深入的环境分析，详细了解交通及标识的设置环境。
- b. 信息整理：完成信息整理，提出信息分类标准及设置原则。
- c. 标识布点：完成主要的规划方案。
- d. 造型设计：依据上阶段甲方的审核意见确定设计方向，完成全套交通流线设计及标识标牌类型的造型设计。
- e. 平面设计导则：确立标牌类型的字体、图形、色彩、版面设计导则。

##### 2) 方案及扩初（如有）设计内容，包括但不限于：

- a. 造型设计及工艺设计
- b. 出入口造型设计
- c. 平面方案设计
- d. 布点规划图
- e. 标识导视强弱电点位提资
- f. 信息列表
- g. 平面排版

3) 对于项目设计中所体现的典型性材料样板、色彩样板进行样板制作，并对典型性产品（例如台牌、门牌等）进行实样生产，样品需能够体现代表性材料、色彩及工艺，便于甲方及生产商更好的理解设计意图。需于方案及扩初设计阶段结束前提交给甲方。

4) 按甲方或其他顾问意见做出适当的设计修改，直至获得甲方确认。

5) 方案及扩初设计成果提交汇报演示电子文件，设计图纸及说明文件以纯中文字体编写并由 CorelDraw、Adobe Illustrator 或 MS Word 编制，并可转为 PPT、PDF 或 JPEG 档案提交。

6) 方案及扩初设计成果获得确认且收到甲方正式通知后,可以开展施工图纸制作及后续各项工作。

## 5. 施工图设计阶段

1) 制作明细详图及拟定最终用料、尺寸、颜色、内容文字及图像编排规格、安装位置、制作和安装标准等细则及指引、成本概算等。

2) 标识施工图设计工作内容,包括但不限于:

- a. 完成所有标识布点规划的施工图。
- b. 完成最终的标识信息列表。
- c. 完成所有标牌的造型设计及工艺设计。
- d. 完成所有的喷涂色彩规划图。
- e. 完成可供招标使用的各类招标图。
- f. 根据项目实际需求完善图纸。
- g. 根据最终的信息列表完成所有标牌的平面排版文件。
- h. 完成结构性之深化设计及计算(如加固、钢架、基础等)、安装明细、施工图纸、制作和安装等。

3) 交通施工图设计工作内容,包括但不限于:

- a. 设计及施工说明;
- b. 材料表(同等档次需推荐三种以上品牌备选);
- c. 最终效果图(更新机电末端点位等信息)
- d. 平面布置图;
- e. 工程量清单;
- f. 概算书;
- g. 天花造型、灯具布置图(显示原建筑结构梁位置);
- h. 天花尺寸图;
- i. 天花综合布置图;

- j. 地面材料布置图；
  - k. 立面索引平面图；
  - l. 立面图；
  - m. 剖面图；
  - n. 节点大样图；
  - o. 材料样板 3 套（包括实物及图片资料）；
  - p. 五金件材料物料表；（如有）
  - q. 装饰照明类灯具物料表。
  - r. 二次机电相关图纸
  - s. 专项照明设计图纸
- 4) 施工图设计成果要求
- a. 全部的标识布点规划图。
  - b. 提交最终的标识信息列表。
  - c. 所有类型的标牌造型设计及工艺设计方案。
  - d. 提交可供招标的招标图。
  - e. 提交合同范围内的标牌平面制作文件。
  - f. 提供主要的材料样板，所有非标准材料及特殊加工材料均要提供样板，标准材料则按实际需要提供，以是否满足甲方设计、招标、施工、验收需要作为材料样板提供标准
  - g. 石材、瓷砖、木饰面板等，规格不小于 150X150mm；
  - h. 金属、玻璃、墙纸等，规格不小于 100X100mm；
  - i. 配色色卡、乳胶漆色卡等，规格不小于 50X50mm；
  - j. 提交成果文件包括汇报演示电子文件、图纸电子文件、施工图文本 20 套。
  - k. 上述要求制作成展板或装订成册

## 6. 设计衔接阶段

- 1) 每个区域标识及导示系统设计完成后,乙方在制作前将提交经甲方确认数量的标识系统的制作安装费用预算书,并配合甲方完成制作前对标识系统制作方的图纸技术交底;
- 2) 交通完成设计后,若运营阶段出险需调整情况,合同约定部分范围内,需无偿配合进行调整。
- 3) 协助甲方进行挑选或审查适合执行的承建商等工作,并出席招标答疑会;
- 4) 配合招标,审查投标文件及送样;
- 5) 根据甲方需求,进行现场放样、施工交底等。
- 6) 定标后审查施工封样是否符合材料、颜色、总体效果要求,并提出改善或批核意见,供甲方参考,根据现场情况及甲方要求出具设计变更。
- 7) 对其他影响交通设计、标识装饰效果的其他相关专业图纸进行审核,对无法实现或实现代价大的工艺进行设计调整。

## 7. 施工配合及其他阶段

- 1) 在施工期间,乙方应做好甲方的技术服务工作并解决技术方面的问题。乙方根据甲方要求按时参加工程会议,做好工程回访工作,帮助甲方解决使用中的问题。需项目负责人赶赴现场才能解决的问题,应在第一时间赶到现场。
- 2) 乙方积极参与施工中验收、主体验收、竣工验收。乙方需要根据甲方提出的要求提供相关的文字、表格或图纸材料,尽快配合项目验收落实。
- 3) 必要时,乙方需按甲方要求委派各专业工作经验丰富的工程师到项目现场协调处理现场问题,确保现场施工进程的顺利开展。
- 4) 标识制作及安装过程中,与中标之承建商沟通及解释对品质之要求,并解答承造商问题。

- 5) 按需要到中标承建商工厂审查标识制作情况,或与中标承造商前往工地现场视察实物样板及指导安装定位等,协调现场问题。
- 6) 参与现场验收,提交验收及缺陷报告书,以便承建商及甲方跟进。
- 7) 根据竣工后实际使用情况调整不合理的设计并配合整改。
- 8) 乙方需积极回复项目联系单及出相关设计修改通知单资料,在不影响施工进度的情况下,乙方必需3个自然日内完成联系单回复并提供相关设计修改通知单资料电子版,7个自然日内提供正式版联系单及相关设计修改通知单资料。
- 9) 乙方参加所有的项目会议需做好会议纪要并提供给甲方,如有审核意见应修改到位。
- 10) 乙方需对项目的各阶段图纸、联系单、设计修改通知单等相关文件资料进行取、送到指定的地址。如乙方不能按要求取、送到指定的地址时由此产生的交通费、快递费等费用由乙方负责。
- 11) 发包人变更委托设计项目、规模、条件,或所提交资料作合理修改,设计人应予配合。若设计人拒绝接受的,发包人有权解除合同。
- 12) 设计文件及成果获得发包人确认和政府相关审批部门的批准(如需)后,发包人提出需要设计人对相应阶段的设计方面(含对后期阶段的设计依据)作相关变更的,设计人在不违反有关技术规范的前提下,应采取积极的修改措施,并在发包人要求的合理时间内完成相关工作,满足发包人的要求。
- 13) 在发包人确认最后阶段设计成果前,发包人对设计人之前设计阶段提交的设计成果的认可并不代表发包人对全部设计细节均已认可,发包人有权对设计细节提出修改要求,直至符合发包人的要求为止,设计人不得因此另行收费。当发包人对双方确认的上一阶段成果提出全局颠覆性修改并涉及重新更改出图时,可经双方友好协商按发包人确认的增加工作量核算

设计更改增加的费用。除此之外发包人不因设计修改增加的工作量而对设计人作出任何费用变更、补偿、赔偿。

14) 若发包人要求设计人在合同规定时间前提交部分设计资料及文件,设计人应按发包人要求提供,并且发包人不另向设计人支付赶工费。

15) 因设计成果未获得相关主管部门批准而发生的修改,设计人不另收取任何费用。

## 8. 项目总结阶段

在项目整体完工后三个月内,甲乙双方一起对项目效果进行审视,并回顾设计全过程之得失,提出改进提高的思路,形成书面结论,为长期合作奠定基础。乙方在项目竣工完成后,需提供不少于 80 张的高清专业拍摄照片,体现项目最终完成效果。

## 五、设计周期（以具体项目要求为准）

### 1. 前期及概念设计阶段（设计周期 45 个日历日，含评审及调整时间）

1) 收到甲方正式通知标识设计工作启动后,在 15 个日历日向甲方进行中期汇报;

2) 收到甲方意见后在 10 个日历日向甲方进行本阶段最终汇报。

### 2. 方案及扩初（如有）设计阶段（设计周期 20 个日历日，含评审及调整时间）

1) 上一阶段成果确认且收到甲方正式通知后,在 10 个日历日向甲方进行中期汇报;

2) 收到甲方意见后,在 10 个日历日向甲方进行本阶段最终汇报。

### 3. 施工图设计阶段（设计周期 25 个日历日，含评审及调整时间）

1) 上一阶段成果确认且收到甲方正式通知后,在 10 个日历日向甲方进行中期汇报;

2) 收到甲方意见后,在 10 个日历日向甲方进行本阶段最终汇报。

#### 4. 施工配合阶段

施工图设计阶段成果确认且收到甲方正式通知后，直至本项目施工完成。

#### 5. 设计总结阶段

项目竣工完成后，三个月内完成。

### 六、设计风险与控制

1. 需注意国家、建设部及地方相关规范的更新，并及时研究相关影响。

2. 乙方应充分考虑集采项目不确定因素并提出相关解决措施：

- 1) 各项目相关经济技术指标均在设计过程中可能会有所调整；
- 2) 各项目推进进度不统一，各项目不同阶段时间节点或有重叠，乙方应提出有效的项目管理方式保证集采内各项目的设计质量与时间节点把控；
- 3) 政府及相关部门对项目的不同介入程度可能导致方案不同程度的调整。

### 七、成本控制要求

| 序号 | 工程名称              | 数量<br>(m <sup>2</sup> ) | 限额单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 限额总价<br>(万元) | 备注 |
|----|-------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|----|
| 1  | 标识导视系统            | -                       | -                           | 239.27       |    |
| 2  | 交通设施及停车<br>设备划线工程 | -                       | -                           | 292.56       |    |

### 八、其它设计要求：

#### 1. 设计进度控制要求

设计工作开展之后乙方需提交总体设计进度计划供甲方审批。若出现进度滞后的情况，则应书面说明具体原因，并在满足总体进度计划的前提下，及时

调整阶段进度计划。

## 2. 设计质量控制要求

根据设计合同约定的设计深度要求进行，并严格执行。若设计深度不满足要求，则进行无条件修改直到满足深度要求。

加强对各阶段设计控制管理，建立各专业初步设计及施工图审核标准，对设计成果的质量进行严格控制，减少错、漏项。若各专业之间配合不到位，导致图纸碰撞产生的变更，造成经济损失，甲方保留追究责任的权力。

| 图纸类型  | 图纸名称详解           | 图纸要求  |
|-------|------------------|---|
| 方案设计  | 效果图              | 设计依据是室内方案设计效果，同室内外方案设计效果统一                            |
|       |                  | 效果图同实际完成效果一致，真实反映情况                                   |
| 平面图系统 | 设计依据             | 导视设计使用的设计原始资料务必与甲方提供的建筑、室内方案设计、机电设计、灯光设计、软装方案设计最新成果一致 |
|       | 平面图、索引图、<br>动线图  | 人流动线设计与室内方案设计动线协调一致，布局合理，效果统一协调                       |
|       |                  | 天花标识设计与室内方案设计、机电设计、软装设计的效果统一协调                        |
|       |                  | 动线设计与国家规范一致，不能有冲突                                     |
|       |                  | 尺寸及标注详细清晰   |
|       |                  | 平面索引图同大样图统一且无缺漏                                       |
|       |                  | 标识导视点同喷淋头、烟感、风口、背景音乐与天花造型和灯具无重叠且排列整齐、对称、美观            |
|       |                  | 平面索引图与立面编号对应，精品项目需要有公共部分的所有立面展开图                      |
| 大样图部分 | 剖面图、节点图<br>以及大样图 | 详图必须同平面索引图统一  |
|       |                  | 饰面美观、合理，同室内方案设计效果统一                                   |
|       |                  | 详图材质类型、纹理方向、颜色厚度标注详细，没有遗漏                             |
|       |                  | 尺寸大小合理、显示效果清晰   |

|          |  |                             |
|----------|--|-----------------------------|
|          |  | 剖面图需有节点详图的索引符号，尤其是与天花、地面的节点 |
|          |  | 尺寸标注要详细，结构是否合理，是否符合相关规范要求   |
|          |  | 尺寸标注要详细，结构是否合理，是否符合相关规范要求   |
| 成本估算清单表图 |  | 按空间分项，详细、真实、准确反映成本情况        |

### 3. 设计成本控制要求

设计限额：乙方根据甲方提交的设计限额要求进行设计管理，要求各专业严格按照设计限额进行设计。若设计成果的限额指标超出限额要求，则进行修改直到满足限额要求。若对限额存在疑义，可向甲方提出书面建议。

### 4. 专业设计协调管理要求

乙方需参与各专业(包括园林、室内装修及其它二次设计之间的图纸会审，保证与各专业图纸协调一致；同时参与对各专业图纸与景观设计图纸的一致性、合理性及规范的符合性进行审核，从而保证整体设计的质量。

### 5. 配合服务要求

1) 公司业绩：近 5 年具备 2 个或以上同等档次五星级品牌酒店项目案例；

2) 人员要求：

a. 项目负责人 1 人:具备 5 年以上项目管理经验，至少有过 3 个或以上同档次五星级酒店设计经验，能理解品牌定义，沟通能力强；

b. 设计师 3 人:具备 3 年以上项目管理经验，有相关项目设计经验，有较强沟通能力，理解能力强；

附：同档次**五星级**酒店参考品牌为洲际旗下丽晶、洲际、英迪格酒店，万豪旗下丽思卡尔顿、瑞吉、W、JW 万豪酒店，凯悦旗下柏悦、安达仕、君悦酒店，希尔顿旗下华尔道夫、康莱德酒店，雅高旗下索菲特传奇、莱佛士、费尔蒙、索菲特酒店，文华东方酒店、半岛酒店、瑰丽酒店、美高梅酒店、香格里拉酒店。

3) 前期配合甲方招标、采购等资料提供工作。

- 4) 设计范围内效果把控，包括各专业间整体效果审核及其它相关配合。
- 5) 提供设计范围内所需材料手册及设计样板，参与现场材料样板封样。
- 6) 为甲方提供相关设备安装工艺、产品施工技术要求。
- 7) 根据项目进展情况，提前介入，配合其它专项设计工作。
- 8) 配合解决验收中与设计有关的问题。
- 9) 从设计工作开始到项目竣工验收，需配合甲方及相关政府部门完成相关设计修改及对应工作。
- 10) 乙方应组建公司最优秀且拥有同类项目设计经验的团队，全程参与完成该项目的设计与施工配合，乙方向甲方提供本项目总设计师（项目负责人）、各专业主设计师名单，并组织名单成员参加甲方各专业的沟通面谈，名单确认后，未经甲方书面同意乙方不能更换设计人员。
- 11) 在项目执行过程中，乙方设计人员不能满足项目设计要求，甲方有权更换组织架构中设计人员，因乙方原因影响项目进度或存在其它问题，乙方需提供进度计划纠偏措施，如纠偏措施仍不能满足设计进度要求，甲方有权解除合同并按实际发生的设计工作量进行结算。
- 12) 方案调整及时性，对于甲方及管理方提出的方案优化、技术要求等需在1天内给予书面回复，3天内完成优化方案。变更的拉通及时性，对于现场的变更，需由总包设计单位拉通全专业及专项设计单位，要求变更按照“一事一议”原则，协调各专业会签并统一发出。

## **6. 其他服务要求:**

本任务书中未尽事宜及甲方可能进行的设计调整要求等可在设计过程中由甲乙双方商榷解决方案，最终由甲方书面确认，此部分与本设计任务书具有同等效力。

除特别说明外，上述各阶段设计成果需满足《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》及产品研发中心其它操作指引要求，并须符合各设计阶段

政府相关部门或机构审批要求及甲方建设使用要求。